

Al Sottosegretario di Stato alla Difesa  
Dr. Filippo MILONE  
Presidente Commissione Difesa  
On. Edmondo CIRIELLI  
On. Francesco BOSI  
On. Maria Grazia FORTUGNO LAGANÀ  
On. Augusto DI STANISLAO

Argomento: Audizione in Commissione Difesa sui criteri e le modalità adottati per la definizione dei prezzi di vendita degli alloggi della Difesa in corso di dismissione.

Riferimenti: a) Decreto del Ministero della Difesa 18 Maggio 2010, n.112;  
b) D.P.R. 15 Marzo 2010, n.90.

### **Premessa**

Pregiatissimo Sottosegretario, Onorevoli Deputati, ho avuto modo di ascoltare l'interrogazione del 25 Luglio 2012 sulla tematica in argomento. Con sorpresa, nella sua risposta signor Sottosegretario, dopo la precisa e puntuale interpretazione dei tanti articoli di legge e dei vari criteri interpretativi, ha asserito che, per gli alloggi posti in vendita OCCUPATI con diritto di prelazione per l'inquilino, il prezzo formato dall'Agenzia del Territorio con l'ausilio dell'Osservatorio Mobiliare Italiano **viene abbattuto del 30%** come da prassi consolidata da sempre sul libero mercato.

Finalmente una interpretazione chiara e corretta, sicuramente sentita e condivisa dal Sottosegretario e da tutte le famiglie interessate all'acquisto.

Corre l'obbligo di evidenziare che, come precedentemente sottolineato, la risposta agli interroganti da parte del Sottosegretario contiene un macroscopico errore, tra l'altro facilmente opinabile, già reiterato in precedenza durante una trasmissione televisiva di qualche mese fa dall'ex Ministro della Difesa On. Ignazio LA RUSSA, il quale sciorinò con enfasi un **fantomatico sconto del 40-50% sul prezzo di vendita**.

La verità, per partire da un dato comune a tutti, è facilmente accertabile: basta leggere l'art. 7 comma 6 del Decreto in riferimento a), dove è scritto che lo sconto va da un massimo del 25% ad un minimo del 10% (la maggioranza degli inquilini in relazione al meccanismo perverso del regolamento di vendita).

È ormai evidente che i tecnici addetti alla preparazione dei documenti alterano volutamente il dato, mettendo in seria difficoltà il politico sia nelle audizioni che nei vari talk show, forse perché sono consci che lo sconto di cui sopra non è in linea con le semplici leggi di mercato ed in netto contrasto con i criteri adottati fino ad ora nelle recenti vendite di immobili dello Stato.



**I SALVATORI DELLA PATRIA**  
**CASSA CON GLI ALLOGGI “popolari” DELLA DIFESA**

**Vendita con metodo truffaldino di 3.022 appartamenti della Difesa**

Nel 2001, con il Decreto Legge Tremonti n. 351/01, convertito in legge il 25 Settembre (Legge 410) sono stati posti in vendita, con il sistema delle **cartolarizzazioni**, 80.000 unità immobiliari dei vari enti previdenziali, così suddivisi:

- 27.251 scip 1;
- 53.241 scip 2.

Gli immobili erano dislocati nelle grandi città (la maggior parte a Roma e Milano). La legge prevedeva il diritto di prelazione per l'inquilino con uno sconto sul prezzo del 30%, dato in linea con le vendite del libero mercato immobiliare di oggi e di allora, quando si pone in vendita un immobile OCCUPATO.

Con il Nuovo Modello Difesa e il conseguente riposizionamento sul territorio nazionale dei vari Comandi/Enti delle FF.AA., molti immobili, unitamente a caserme abbandonate o ridimensionate, sono risultati non più funzionali alle esigenze per cui erano state costruite e, quindi, alienabili.

Nel 2006, sempre con il Ministro Tremonti, è stata varata la Scip 3 per la dismissione, con il solito sistema, degli immobili non più funzionali del Ministero della Difesa (furono individuate circa 4.500 case), ma il progetto non fu portato a termine perché la Corte dei Conti non approvò il Regolamento del Ministero della Difesa. L'attività fu ripresa sotto il governo Prodi con la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, il cui art. 2 comma 627 prevede che il Ministero della Difesa predisponga un programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio, da attuare anche con **l'alienazione** di unità abitative non più utili alle esigenze dell'Amministrazione Difesa.

In attuazione alla sopraccitata legge (ultimo governo Berlusconi) è stato emanato il **Decreto del Ministro della Difesa n. 18 Maggio 2010, n.112, recante il Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale della costruzione, l'acquisto, la ristrutturazione e l'alienazione di alloggi di servizio per il personale militare.**

Gli SS.MM., con l'ausilio della Direzione Generale del Demanio, in ottemperanza a quanto stabilito nel decreto di cui sopra, hanno individuato 3.022 alloggi non più utili all'Amministrazione, da dismettere con le modalità citate nel regolamento, il cui elenco è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.70 del 26/3/2011.

Da un'attenta analisi del Decreto di vendita, sono emerse subito sostanziali ed inquietanti difformità rispetto allo spirito della Legge 244, tra l'altro nei punti più delicati. Cito i più salienti:

- **Mancata tutela dei conduttori di fasce più deboli**

- a. diritto alla conduzione dell'alloggio, **per coloro che non sono in grado** di acquistare l'appartamento in cui abitano, se posto in vendita;
- b. diritto alla permanenza negli alloggi dei conduttori e del coniuge superstite con basso reddito, ovvero con componenti familiari portatori di handicap, dietro corresponsione del canone in vigore all'atto della vendita, aggiornato in base agli indici ISTAT.

- **criteri vessatori per la formazione del prezzo di vendita**

- a. **abbattimento massimo del 25% del prezzo** di mercato per un reddito inferiore a € 40.167 a scalare fino ad un minimo del 10 % per un reddito superiore a 65.000 € legato al reddito familiare complessivo (nelle altre dismissioni di immobili pubblici Scip ed in linea con il mercato esterno ammonta/va al 30% senza che questo sia/fosse legato al reddito lordo dell'inquilino che opta/va per l'acquisto);
- b. aumento surrettizio del reddito imponibile tramite meccanismi chiaramente penalizzanti (sicuramente iniqui) per coloro che hanno **perso il titolo concessorio**<sup>1</sup>, aumentando e sommando 200/300 € **per ogni mese di conduzione senza titolo**, con il chiaro intento, perfido e astioso, di portare i conduttori a pagare il massimo prezzo di mercato con il solo sconto del 10% o di rendere l'acquisto insostenibile, con il conseguente sfratto coatto. Il fine ultimo, fin troppo palese, per qualcuno, è quello di partecipare alla successiva asta per accaparrarsi gli alloggi inoptati nelle località più prestigiose e appetibili, visto che in prima battuta possono partecipare all'asta tutti i militari e civili della Difesa che non posseggano casa nella provincia dove è ubicato l'alloggio. Su 18.500 alloggi della Difesa, 3.000 sono condotti da utenti *sine titulo*, mentre circa 5.000 sono vuoti perché non vengono eseguiti lavori di messa a norma per mancanza di fondi, nonostante gli attuali concessionari portino ogni anno nelle casse circa 36 milioni di euro, il nuovo dato, con l'entrata in vigore dell'art. 6 comma 21 quater (nuovi canoni di mercato) non è ancora noto. Eppure, a mano a mano che gli alloggi vengono liberati, non sono riassegnati a coloro che ne fanno richiesta, la maggior parte di essi è ubicato a Roma.

---

<sup>1</sup> Il personale è rimasto negli alloggi, dopo la scadenza del titolo, in virtù di due leggi dello Stato (**la n. 537 del 24 Dicembre 1993 e la n. 724 del 23 Dicembre 1994**, in vigore fino all'approvazione della **Legge 30 Luglio n. 122 all'art. 6.21 quater**). Ai conduttori, in base al reddito familiare, era aumentato del 20 o del 50% il canone previsto per quelli in titolo e, successivamente, ogni anno hanno pagato l'imposta di registrazione del contratto scaduto e hanno sopperito per anni alla scarsa manutenzione degli alloggi, poiché è da molti anni che questi ultimi non vengono sottoposti a manutenzione a causa della mancanza di fondi da parte dei vari Reparti Infrastrutture. Una quota dell'aumento del canone di cui sopra, in base alla Legge 724, doveva servire una parte per la manutenzione e il resto per l'accantonamento e la formazione di un **fondo casa**, dove il personale che non usufruiva di un alloggio di servizio in concessione poteva rivolgersi per avere un mutuo agevolato all'1% per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione *ex novo* di un alloggio.

- **Definizione del prezzo di mercato tramite l’Agenzia del Territorio e il suo osservatorio O.M.I..**

L’osservatorio, per definire il prezzo di mercato, prende come campione la zona censuaria della città e il prezzo medio delle compravendite del libero mercato, che, dall’entrata in vigore dell’euro, non ha seguito più aumenti razionali, bensì fuori da ogni parametro e immaginazione, tanto che i prezzi degli immobili sono raddoppiati ed in alcuni casi anche triplicati; di conseguenza, il mercato degli affitti (complice il cambio lira/euro, la concessione di **mutui facili** inizialmente a tassi molto bassi, successivamente schizzati fino a mettere in seria difficoltà la maggior parte dei sottoscrittori dei mutui) ha subito aumenti vertiginosi. Questo accadeva fino al 2008 ed è stato uno dei motivi che hanno innescato la crisi che ancora oggi attanaglia tutto il mondo occidentale.

Per quanto precede, i prezzi presi a campione sono sicuramente gonfiati e creeranno seri problemi a molti utenti, che difficilmente riusciranno a comprare o acquistare l’usufrutto dell’appartamento in cui abitano con un abbattimento del 10% sul prezzo di mercato, specialmente nelle grandi città del nord e del sud, anche perché molti di loro non potranno avere accesso al mutuo in funzione dell’età e/o della somma richiesta in proporzione al reddito del richiedente. Così, le forze occulte (**la Spectre dell’obiettivo 9**) che ci vogliono cacciare, ripeto **cacciare**, avrà raggiunto l’oscuro o palese scopo.

La conseguenza di questa miope politica produrrà un effetto negativo per le casse dello Stato e della Difesa (una quota delle compravendite sarà trattenuta direttamente dal Ministero della Difesa) poiché, una volta inoptati gli alloggi, solo quelli più appetibili saranno acquistati all’asta, mentre la maggior parte rimarrà invenduta e, o per lo stato dell’immobile o per la posizione sfavorevole perché vicino a caserme, saranno ritenuti fuori mercato.

Naturalmente, in questo periodo, questa situazione paradossale mette in subbuglio tante famiglie del personale in servizio ed in quiescenza, giovani, anziani e vedove di Ufficiali e Sottufficiali, con la speranza che il nostro Comandante in Capo, il Presidente Napolitano, e i tanti politici assennati di tutti gli schieramenti urgentemente mettano mano alle modifiche vessatorie ed inique del Regolamento di vendita, al fine di addivenire ad un’equa e giusta soluzione.

Vogliamo che anche a noi sia applicata la **legge 23 Novembre 2001, n. 410** che ha permesso agli acquirenti delle Scip 1 e 2 di godere del giusto abbattimento, senza penalizzazioni e non legato al reddito dell’acquirente, quindi senza artifici truffaldini e intenti vendicativi, poiché ognuno di noi ha pagato per anni la GESCAL senza mai usufruire di nessuna agevolazione e sta servendo o ha servito con onore e abnegazione la Patria.

Noi chiediamo di acquistare al **giusto prezzo** e di vivere onestamente nelle case “**popolari**” della Difesa, poiché tale è il 90% di esse, anche se con fantasiose alchimie le vogliono spacciare per case di lusso.

Sarebbe un delitto permettere ad alcuni di veder realizzato il disegno speculativo che sottende a questo cieco accanimento.

## CANONI “GONFIATI” PER GLI ALLOGGI DELLA DIFESA

### Lettere raccomandate gettano nel panico migliaia di famiglie di conduttori di alloggi della Difesa.

Nottetempo, senza permettere a nessuno di capire di quale argomento si trattasse, qualcuno ha sottoposto alla Senatrice Germontani e all’On. Azzolini, relatori della legge finanziaria del 2010, il famigerato art. 6 comma 21 quater, articolo che prevede che, agli utenti degli alloggi della Difesa con titolo concessorio scaduto, sia applicato, a partire dal 1° Gennaio 2011, il canone di libero mercato, previa emissione di un Decreto del Ministro della Difesa, puntualmente preparato ed emanato il 16 marzo 2011 (Legge 30 Luglio 2010, n. 122), che aboliva le importanti Leggi 537/93 e 724/94.

Come noto, **la legge finanziaria del 2010 è stata votata con la fiducia** e, per cui, non si è potuta svolgere nessuna discussione in merito, al fine di apportare dei correttivi durante la discussione in aula.

Da subito, l’Associazione Nazionale Casa Diritto (alloggi Difesa) ha valutato gli effetti dirompenti che la sua assurda applicazione avrebbe prodotto alle migliaia di famiglie con titolo concessorio scaduto.

A seguito del pressante interessamento dell’associazione Casa Diritto e delle migliaia di fax inviati al Ministro della Difesa, al Sottosegretario Crosetto (con delega sugli alloggi Difesa), ai Presidenti delle Camere e al Presidente del Consiglio, una mozione trasversale è riuscita a far modificare in parte la norma, facendo escludere dall’aumento tutti i conduttori il cui nucleo familiare non superava al 31.12.2010 il reddito lordo di € 40.167 o nel cui nucleo vi fosse un componente portatore di handicap grave.

Per tutti gli altri, personale in servizio o in quiescenza, vedove comprese, con un reddito superiore a € 40.167, scattava il surreale meccanismo messo a punto dall’oscura macchina vessatoria e vendicativa **nei confronti dei tanti malfattori senza voce e senza diritti e con titolo scaduto.**

Il postino ha recapitato a tanti la brutta notizia: affitti non da libero mercato ma da vero e proprio strozzinaggio.

Anche per la determinazione del famigerato canone di mercato, è stato usato il meccanismo contorto del “**gonfiaggio arbitrario**”, come per la futura vendita, arrivando all’assurdo di pagare canoni fuori da ogni logica, con uno scostamento del 30-40% in più per un appartamento simile del **libero mercato** nella stessa zona censuaria della propria città, diventando insostenibili per la maggior parte dei nuclei, creando drammi ed esasperazione.

La situazione è resa ancor più drammatica per il fatto che la maggior parte di questi alloggi insista nelle grandi città di Roma, Milano, Genova, La Spezia, Torino, Venezia, Firenze, Bologna, Napoli, Caserta e Bari, dove il personale già risente normalmente del caro vita rispetto a colleghi che svolgono servizio in località meno note e ubicate non nei capoluoghi di provincia; con gli affitti lievitati anche del 200% e 300% (e non è un errore o refuso) **ci stanno strangolando.**

Il canone doveva essere corrisposto con decorrenza immediata e dal momento della notifica dell’atto, tramite prelievo diretto sulla busta paga per coloro che sono in servizio o presso l’INPDAP per coloro che sono in quiescenza.

Nelle città di cui sopra, sono stati notificati, a Marescialli con uno stipendio di 1.600/2.000 €, canoni che partono da 800 € per arrivare all’assurdo di 2.500 €

Anche per gli Ufficiali la situazione è insostenibile. Il tutto è avvenuto nel più assoluto silenzio delle autorità competenti.

Dopo tante insistenze e migliaia di fax e lettere, in Senato furono discusse quattro mozioni di tutti i partiti: la seduta fu sospesa il 28 settembre 2011, al fine di permettere ai parlamentari di rivedere ed approfondire l'argomento ed eventualmente di trovare un punto mediano per risolvere quella strana situazione, dopo aver visto gli effetti reali nell'applicazione di **una legge non ponderata**. Questi sono i fatti oggettivi, che lasciano ampi margini di intervento (**alla politica**) e modifiche per addivenire ad un giusto e corretto regolamento per gli affitti e per la vendita, salvaguardando, giustamente, le persone svantaggiate e i tanti anziani presenti negli appartamenti.

Porgo a tutti distinti saluti  
f.to Costantino Solimando

^^

**Leggi di riferimento:**

- 23 Novembre 2001,n. 410 modificata con legge 24 novembre 2003, n.326;
- 24 Dicembre 2007,n. 244;
- 24 Dicembre 1993, n. 537;
- 23 Dicembre 1994, n. 724;
- 30 luglio 2010, n. 122 ,art 6 comma 21quater;
- Decreto del Ministro della Difesa 18 Maggio 2010,n. 112;
- Nota Illustrativa Sintetica dell'art. 6 comma 21 quater (Canoni di Mercato) ;
- D.P.R. 15 Marzo 2010, n.90.